

华润置地拆“梁林旧居”遭罚



拆除前的“梁林旧居”(资料图片)

■ 本报记者 陈玮英

在一片质疑与声讨声中，华润置地等到了意料之中的罚单。

从强拆事件被曝光到相关部门公布处罚结果，时隔不到15天。

2月9日，北京市、区文物部门宣布“梁林旧居”拆迁罚单：开发单位拆除“梁林旧居”是破坏古都文物保护的恶劣事件，对古都名城保护和历史文化建设带来极大负面影响。依据《文物保护法》规定，拟对其处以50万元罚款，并责令其恢复所拆除旧居建筑原状。

在华润置地种种拆迁理由之下，似乎都为掩盖公司目前的经营现状。在房地产受到政策高压下，华润置地此举是否暴露出了房地产业的生存现状呢？

强拆“梁林旧居”被罚50万元

2012年1月27日，龙年大年初五，中国人俗称“破五”的日子，华润置地在轰隆鞭炮声中被媒体爆出拆除“梁林旧居”的消息，而这次拆除是在北京市文物局不知情的情况下进行的，拆除的建筑是已被全国第三次文物普查列为保护项目的北京市东城区北总布胡同24号四合院（原为3号院）。

北京文物部门开出的罚单称，“梁林旧居”拆除事件发生后，公安部门和文物部门依法对开发单位及有关责任人的违法行为进行调查和法律问责。依照《中华人民共和国文物保护法》第六十六条“擅自迁移、拆除不可移动文物的，造成严重后果的，处以5万元以上50万元以下罚款”的规定，拟处以该公司50万元罚款。

北京市政府新闻办通报称，今年1月，媒体报道了梁思成、林徽因旧居被拆除的消息，在社会上引起强烈反响。经北京市东城区文化委员会调查，开发单位系在“未经报批”的情况下，于2011年12月中旬违法拆除了旧居建筑。

这座已被列为文物保护单位的老四合院被拆，是因为它坐落在华润置地“华润大厦二期”商业写字楼西延工程的规划图上。

早在2003年，该地块项目定位为公寓及商业办公项目。几经辗转变成了华润大厦二期项目。

规划建筑面积为15.23万平方米的这一块地，位于东城区建国门附近，东至华润大厦西侧规划路，西到东二环西辅路，南抵弘通巷，北达先晓胡同。

北京市东城区北总布胡同12、24、26号院曾是梁思成、林徽因1930年—1937年在京租住的居所。此后租住者多次变化，院落原有格局有所改动，上世纪80年代院内建起一座3层小楼。

2009年7月，北京市文物局、北京市东城区文化委员会分别致函开发单位要求采取“迁人不拆房”等措施，对现存传统建筑给予妥善保护，不得拆除目前现存院落原有的历史建筑。2009年12月，国家文物局下发行政复议决定书，要求将该院落列入不可移动文物。为此，北京市规划委、北京市文物局及时主动协调开发单位调整规划方案，要求原址保护“梁林旧居”，开发单位表示同意。

2011年3月，北京市东城区文化委员会将文物认定情况告知华润置地股份有限公司，北总布胡同12、24、26号院被列入文物保护单位，确定为不可移动文物，并已在数字东城网站向社会公布。再次要求该公司严格按照文物保护有关法律、法规，对该院落实施原址保护修缮，确保文物建筑安全。

华润置地的经营压力

凡事都事出有因，在屡屡被告知“原址保护”的前提下，华润置地似乎应该给出一个合理的理由。

有报道称，1月27日，东城区文化委在向北京市文物局解释此事时表示，建设单位考虑到“梁林故居”房屋腾退后，因陈旧、几经翻建、无人居住等原因，易出现险情，因此进行了“维

华润大厦二期地段停滞近10年未有大进展，成本巨大且拆迁之艰难成为横亘在华润面前的一道难题。据悉，早在2009年，当时该院的拆迁补偿价已经达到5.5万元/平方米，但大多数居民仍不能接受。



中央政府继续加强房地产调控，全国房地产投资、新开工增速高位回落，商品房成交量下降，百城价格指数连续3个月下跌。而华润置地业绩下滑，公司净负债比率上升，这或许是其此次敢于冒天下之大不韪的动因。

修性拆除”。

北京市文物局局长孔繁峙在接受媒体采访时也称，拆除是由于建设单位为防止房屋在过节期间出现险情，而提前对房屋进行的“落架维修”，是维修前的一种“前期筹备工作”。

据了解，作为“维修性拆除”，建设单位必须对整个拆除过程进行严谨的记录，甚至每一块砖头都应该编号记录，所有梁架的位置都要逐一记录，相关录像、绘图、测绘必不可少，所有这些都是为了日后科学复原。

而如今的四合院已被拆成了一片废墟，现场狼藉不堪，到处是碎砖烂瓦，与普通的拆迁现场没有什么不同。

种种疑问不得不让人们联想到华润置地的经营现状。

翻看一下华润置地近一段时期以来的年中报，或许可以找到答案。

华润置地2011年8月19日公布的中报显示，2011年上半年共实现综

合营业额76.81亿港元，与2010年同期相比下降38.3%，上半年住宅开发业务实现营业额56.52亿港元，同比下降48.9%。

业绩下滑，华润置地面临着经营压力。

2011年中期，国际投行花旗发表研究报告唱空华润置地，并继续维持华润置地的卖出评级，其理由是华润置地股价缺乏催化剂，想像力有限。

在收入减少、支出却大幅增加的背景下，华润置地开始密集融资。据统计，2011年1—7月，华润置地共融资约212亿港元，这一规模超过包括内地和香港在内的所有上市房企。

2011年8月份，华润置地又宣布，已于8月3日发行2016年到期的2.5亿美元优先票据，发售价99.252%，年利率4.625%。

同时在华润置地中报公布当日，华润置地母公司华润集团再次向华润

置地输血。

汇丰环球研究当时质疑称，华润置地获注资时间不恰当，会令市场质疑公司必须透过母公司定期注资方能保持增长，而公司净负债比率达73%，属高杠杆类，应以加快资金周转为首要任务，评级由增持降至减持。

华润大厦二期地段停滞近10年未有大进展，成本巨大且拆迁之艰难成为横亘在华润面前的一道难题。据悉，早在2009年，当时该院的拆迁补偿价已经达到5.5万元/平方米，但大多数居民仍不能接受。

在2011年“调结构、稳物价”的大背景下，中央政府继续加强房地产调控，全国投资、新开工增速高位回落，商品房销售面积和销售额再创新高，但调控效果在限购城市显现，成交量下降，百城价格指数连续3个月下跌。这或许成为华润置地此次敢于冒天下之大不韪的动因。

万亿债务第一季度到期

地产企业大洗牌在即

■ 李思贤

2012年第一季度将是房地产企业的债务偿付密集时期。房地产企业迫切需要偿还的银行贷款、信托、私募、民间借贷和海外发行债等债务合计超过1万亿元，通过这些渠道进行的融资基本都要支付高额的利息，还款期限在1—2年。保守估计，今年底即将到期的高息借款可能超过千亿元。

万亿元的债务偿付是一个挑战。可以预见，房地产企业一方面会控制在建工程的投资额进而减少成本支出；另一方面极有可能大幅甚至恶性降价以获得偿债和经营所需的资金。一部分房地产企业被迫清算、破产和重组也是可能发生的情况。

寒冬时期房企只得“以价换量”

世联地产的一份研究报告指出，今年全行业到期的各类债务中，离岸私募债、信托、房地产基金以及民间借贷是最考验房地产企业短期偿债能力的。而其中，信托债务又是各家房地产企业首先要归还的债务。国泰君安证券的研究报告指出，2012年总到期债务规模1758亿元。一季度366亿元，二季度368亿元，三季度716亿元，四季度309亿元。首个信托兑付高峰将出现在今年3月。不难看出，房地产企业的偿债压力巨大。

就信托债务而言，到期高峰正在今年7月，有超过500亿元的信托债务将到期。房地产信托的利率普遍在12%以上，加上信托机构的管理费、财务顾问费、银行的托管费等中间费用，融资成本超过20%，部分信托融资利率甚至高达30%，远高于银行同期贷款利率。如此高的借款利率对于房地产业而言是难以持续的，房地产企业多数面临着经营性现金不足的困境。国家政策倡导的银根紧缩、房价不断下行以及交易量严重缩水等因素都压迫着房地产企业。无力还钱已经成为众多房地产企业的一块“心病”。

随着财务状况的恶化，地产企业面临的资金缺口也在扩大：短期内行业平均有5%的资金富余，但是如果2012年的行业交易量延续前一年的趋势，行业整体将出现相当于总资产8%的资金缺口，六成企业将面临这种威胁，四成企业在到期贷款无法续借的情况下将面临相当于总资产10%以上的资金缺口。

在调控背景下，地产行业整体的财务状况恶化。进入全国销售额排名前20位的14家大型地产上市公司中，有6家处于资金富余状态，3家处于资金平衡状态，5家面临资金缺口威胁，其中4家面临10%以上资金缺口。

从2010年下半年开始，房地产企业就开始进入寒冬期。国家楼市调控的宏观政策和市场销售萎缩让房地产商一下子喘不过气来。银行更是对房地产企业的贷款加大限制、提高门槛，房地产企业的融资成本已经达到了历史高位。

在2011年底的中央工作会议上，国家对于房地产行业的政策依然延续着“吹冷风”的趋势，实施从紧的货币政策，大力推行保障房的建设。这么一来，降价促销成了房地产企业的救命稻草。从2011年第四季度开始，部分大型房企在全国范围内掀起的“降价换量”行动。面临着巨额兑付需求，房地产企业2012年的定价策略还将持续低价入市。靠降价销售以迅速回笼资金，还清贷款成为房企最直接的手段。

今年信托债务的到期高峰正在今年7月，有超过500亿元的信托债务将到期。按照上述分析，很显然今年房价降价最可能的时间，正是在今年的3—5月。

行业进入“死亡胡同”

前几年房地产行业的大好形势造就了一批成长性的房地产企业和富翁级的开发商，但是调控的逆转形势断了不少开发商的资金链条，不断上演的企业老板跑路事件也暴露了一些房地产企业资金使用的巨大漏洞。

江苏南京宇扬集团老板杨军是一个从事房地产开发的老总。2011年底，杨军带着数亿元的贷款，一夜之间不知去向，至今下落不明。目前工厂已被法院查封，供货商上门讨债，大量银行贷款也面临着有去无回的困境。杨军的“携款跑路”使发放贷款的南京十多家银行陷入了紧张，包括一些国有大行和股份制银行，贷款总量超过了3亿元。其中渤海银行开具的两张银行承兑汇票合计超过了1.4亿元，是涉及资金量最大的一宗。

杨军不是房地产开发商中跑路的唯一。龙年新春刚过，长沙又传来第五个地产老板“跑路”的消息，给风雨飘摇中的龙年楼市一个不祥之兆。从去年至今，全国合计已经有超过15家开发商卷款潜逃。万科集团总裁郁亮曾对媒体表示，企业现在已是“冬天模式”，“现金为王、积极销售、审慎拿地、节流、锻炼身体”成为房产商的五大过冬策略，其中一些“身量较小”、“体质较弱”的房地产企业已经开始考虑从行业退出。

今年房地产信托项目到期兑付将进入高峰期，眼下已经有信托公司通过增资扩股、发行新计划来解决到期项目兑付问题。为了应对资金困境，房企将更注重通过降价促销、并购整合、转让项目等方式加速回笼资金。

中房信分析师薛建雄认为，一部分买断房屋产权，且收购价格高于房价的信托产品会爆仓，而一部分到期债务可能采用展期或转股的方式解决。目前房企的资产负债已处历史高位，因资金杠杆使用过度而积累的风险正在不断加大，依靠财务杠杆来撬动资本收益只是权宜之计，从目前来看，去杠杆化和行业重新洗牌将是大概率趋势。

房地产商的两极分化将持续

我国房地产行业的集中度很低，全国大概有6万多家房地产企业。有的房地产公司在建设完一个项目之后就消失了，有的公司一直没有业务。如果能够通过市场兼并重组提高行业的集中度，对于提高房地产行业的专业化水平非常有益。

全球三大国际评级机构之一的惠誉国际信用评级有限公司近日对中国2012年的房地产形势做出了判断：调控仍将趋紧，增速放缓，利润压力增大。该公司认为，小型房地产开发商将受到挤压，房地产商的两极分化将持续。2012年偿债高峰时段很有可能引发一波频繁的房地产项目转让、股权转让，甚至兼并重组的市场浪潮，未来的行业发展也需要更高的集中度。

在国家房地产持续调控政策下，房地产企业应当主动响应国家政策，顺势降价，消化房产项目库存，合理规划资金使用，这才是一家负责任房企的明智之举，也是房企持续稳健经营的关键。万亿元的债务偿付是一个挑战，也是一个机遇。通过这个险象环生的独木桥，留下的才是发展具有可持续性的地产企业。

本版图片除资料图外均由本报记者林瑞泉摄